



Stadt Warendorf –  
Bebauungsplan Nr. 2.13  
„Alter Bürgerhof“

Begründung

**Planungsbüro Hahm**

Mindener Straße 205  
49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Ri/Sc-11151011-14 / 16.03.2012  
ergänzt am 14.06.2012

## Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf .....	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis .....	4
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes .....	5
4.	Situation des Geltungsbereiches .....	5
5.	Planungskonzeption .....	6
5.1	Art der Nutzung .....	6
5.2	Maß der Nutzung / Bauweise .....	7
5.3	Gestaltung .....	8
6.	Erschließung .....	9
6.1	Verkehrerschließung .....	9
6.2	Technische Infrastruktur .....	10
7.	Ökologie / Begrünung .....	11
8.	Immissionsschutz .....	11
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung .....	12
10.	Denkmalschutz / Denkmalpflege .....	12
11.	Flächenbilanz .....	12
12.	Erschließungskosten .....	12
II.	Umweltbericht .....	13
1.	Einleitung .....	13
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellung des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens .....	13
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden .....	13
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden .....	19

2.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellung des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	19
2.1.1	Geologie / Boden .....	19
2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	20
2.1.3	Klima / Lufthygiene .....	20
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	20
2.1.5	Orts- / Landschaftsbild .....	21
2.1.6	Mensch / Gesundheit .....	21
2.1.7	Kultur / Sachgüter.....	21
2.1.8	Wechselwirkungen .....	21
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	22
2.2.1	Boden.....	22
2.2.2	Gewässer / Grundwasser.....	22
2.2.3	Klima / Lufthygiene .....	22
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	23
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild .....	24
2.2.6	Mensch / Gesundheit .....	24
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen .....	25
2.3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen .....	25
2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	25
2.3.2.1	Bewertungsverfahren.....	25
2.3.2.2	Kompensationsberechnung .....	26
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....	28
3.	Zusätzliche Angaben.....	29
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	29
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt .....	29
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	31

Anhang:

Warendorfer Sortimentsliste

Lageplan Kompensationsfläche an der Ems

Lageplan Kompensationsfläche im Schützenpark

## I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

### 1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 14.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.13 „Alter Bürgerhof“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes liegt im westlichen Stadtbereich unmittelbar nördlich des August-Wessing-Damm (Bundesstraße B 64).

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Warendorf, Flur 13, und beschränkt sich auf das Flurstück Nr. 467.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Mit der Rechtskraft dieser Planänderung verlieren überlagerte Teile der verbindlichen Bauleitplanung ihre Rechtswirksamkeit.

### 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.13 sind veränderte Anforderungen an die Nutzung der im Innenstadtbereich gelegenen Fläche. Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Nahversorgungseinrichtung geschaffen werden. Eine stetige Nachfrage nach Lebensmitteln des täglichen und kurzfristigen Bedarfes in Verbindung mit dem Kundenwunsch, möglichst viele Einkäufe innerhalb eines engen räumlichen Zusammenhanges zu tätigen, begründet die Vergrößerung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Gleichzeitig wird ein entsprechender Lebensmittelmarkt mit größerer Verkaufsfläche und geringer Nahversorgungsrelevanz in nicht integrierter Lage am Ostrand der Stadt aufgegeben.

Da ein großflächiger Vollsortimenter am Bürgerhofstandort nicht der Bewertungssituation des bisherigen Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Warendorf entspricht, sind auf Basis aktualisierter Auswirkungsabschätzungen<sup>1</sup> Anpassungen im Bestand des Einzelhandels erforderlich.

Die beabsichtigte Optimierung der Einzelhandelssituation am August-Wessing-Damm wird durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung des Bürgerhofes möglich. Dieser lässt sich in der baulich, räumlichen Situation nicht mehr wirtschaftlich betreiben und soll deshalb der städtebaulich erwünschten Einzelhandelsnutzung weichen. Damit werden auch ansonsten zu befürchtende Leerstände vermieden.

---

<sup>1</sup> Junker und Kruse, Stadtforschung • Planung, Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse verschiedener Standort- und Vorhabenvarianten in der Stadt Warendorf, Dortmund, September 2011

### 3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2010) der Stadt Warendorf ist der Geltungsbereich des Plangebietes bislang als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die erforderliche 5. Änderung des FNP wird deshalb im Parallelverfahren gem. § 2 (4) und § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

### 4. Situation des Geltungsbereiches

Der bislang für den vorliegenden Geltungsbereich gültige Bebauungsplan Nr. 2.07 „Sondergebiet östlich des Hellegrabens“ ist durch Bekanntmachung seit dem 04.08.2000 rechtswirksam. Mit Ausnahme des nun zur Überplanung anstehenden Bereiches wurde der übrige Teil mit einer 1. Änderung überplant und mit Bekanntmachung am 01.09.2008 rechtskräftig. In Berücksichtigung des baulichen Bestandes und zur eindeutigeren Kenntlichmachung des hiermit neu aufzustellenden Bauleitplanes erhält dieser (mit 2.13) eine eigene Nummer und (mit „Alter Bürgerhof“) einen neuen Namen.

Der aus nur einem Grundstück gebildete Geltungsbereich ist zu großen Teilen mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut. Es handelt sich dabei um den ehemaligen „Bürgerhof“, der als Stadthalle zur Durchführung öffentlicher Veranstaltungen (mit einem Saal für max. 800 Personen) als Gaststätte und Diskothek (im Obergeschoss) genutzt wurde.

Die teilweise mit großkronigem Baumbestand versehenen Freianlagen wurden überwiegend als Pkw-Stellplätze genutzt. Aufgrund der Baugenehmigung vom 18.07.2005 wurden östlich der Gebäude ca. 40 Stellplätze für diese Nutzungen errichtet. Im bestehenden Bebauungsplan vom 04.08.2000 wurde durch eine entsprechende Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen eine Option z. B. für die Errichtung einer Hotelanlage (im Bereich der Stellplätze) mit bis zu vier Vollgeschossen (bei max. 15 m Bauhöhe über GOK) eingeräumt.

Topografische Auffälligkeiten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 55,10 m und 55,60 m ü NN.

## 5. Planungskonzeption

### 5.1 Art der Nutzung

Es ist vorgesehen, ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft als Vollsortimenter zu errichten. Die Verkaufsfläche soll entsprechend Verträglichkeitsanalyse<sup>2</sup> auf maximal 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt werden. Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu folgenden Aussagen:

*„Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert den Sonderstandort August-Wessing-Damm [...] als „Vorrangstandort für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in Ergänzung zu den Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen“. Es wird empfohlen „die Konzentrationstendenzen zu einem zusammenhängenden Einzelhandelsstandort nach Möglichkeit zu fördern, um den Standort aufzuwerten und zu attraktivieren.“ Eine Angebotsausweitung in nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Branchen ist hier jedoch nicht vorgesehen, sodass das Vorhaben diesbezüglich zunächst im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu stehen scheint. Die Restriktion hinsichtlich der Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente zielt jedoch in erster Linie auf Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben und wird vor dem Hintergrund der Zielsetzung der „Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zum zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich“ formuliert. Dementsprechend ist für die Beurteilung des Vorhabens entscheidend, ob durch selbiges eine solche Verschärfung der Wettbewerbssituation zu erwarten ist.*

Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Verlagerung und Verkleinerung eines bestehenden Betriebes handelt, der heute in städtebaulich nicht integrierter Lage ohne nennenswerten Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen [A. d. V.: Affhüppen Esch] liegt. Die vorgesehene räumliche Angebotsverlagerung und Verkaufsflächenreduzierung wäre mit einem leicht geringeren Umsatz in städtebaulich nicht integrierter Lage verbunden, sodass eine „Rückverteilung“ dieses Umsatzes (auch zu Gunsten integrierter Standorte) erfolgen kann. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfolgt grundsätzlich das genannte Ziel: Eine Weiterentwicklung der Warendorfer Einzelhandelsstruktur in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu Gunsten städtebaulich integrierter Standorte in zentralen Versorgungsbereichen oder wohnortnahen Solitärstandorten ggf. auch zu Ungunsten von Standorten in nicht integrierter Lage, um eine Versorgung der Bevölkerung möglichst attraktiv, zukunftsfähig und wohnortnah vorhalten zu können.

Gleichzeitig kann das Ziel der *„Gewährleistung der Attraktivität und wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Sonderstandortes August-Wessing-Damm (...) sowie die städtebauliche Aufwertung dieses für Warendorf wichtigen Stadteingangsbereiches“* verfolgt werden, unter anderem durch die Vermeidung einer langfristigen Leerstandssituation.“

---

<sup>2</sup> Junker und Kruse, a. a. O.

Um keine direkte Konkurrenzsituation zum Stadtzentrum zu erzeugen, die die Funktionalität des Stadtkerns nachhaltig beeinträchtigt, wird die Art der Nutzung durch eine Sortimentsliste als Positivkatalog für Nahrungs- und Genussmittel beschränkt. Zusätzlich werden in beschränktem Umfang weitere Artikel dem zulässigen Kernsortiment zugeordnet und mit maximal 20 % der genehmigten Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Darüber hinaus werden die Gesamtgröße der Nutzung und der Umfang von Randsortimenten mit max. 10 % bestimmt. Diese Festlegungen werden in einem Sondergebiet nach § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffen.

Hinsichtlich der Zentrenrelevanz der Sortimente wird auf die „Warendorfer Sortimentsliste“ im Anhang verwiesen.

Die Aufgabe des genannten großflächigen Einzelhandelsbetriebes am Affhüppen Esch sowie die Verhinderung einer Nachnutzung für den Einzelhandel wird durch Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB mit dem Grundstückseigentümer und Betreiber des Marktes sowie durch eine grundbuchliche Eintragung vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgesichert.

Gleichzeitig wird für den Standort „Affhüppen Esch“ im Rahmen einer Flächennutzungsplan-Änderung die Umzonung der dargestellten Sonderbaufläche in eine Gewerbliche Baufläche seitens der Stadt Warendorf betrieben.

## 5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Neben der Begrenzung der Verkaufsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die GRZ wird mit 0,55 in der gleichen Größe festgesetzt wie in dem bisherigen B-Plan. Damit können die für die Nutzung erforderlichen Baukörper auf der Fläche realisiert werden. Für die Bereitstellung einer ausreichenden Menge von Stellplätzen ist eine deutlich höhere Flächeninanspruchnahme erforderlich. Deshalb ist eine Überschreitung der maximalen GRZ für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zuwegungen bis zum Wert von 0,8 zulässig.

Die GFZ wird von zuvor 1,2 auf 1,1 reduziert. Damit wird eine vollständig zweigeschossige Bauweise ermöglicht.

Abweichend von der offenen Bauweise sollen Baukörper mit mehr als 50 m Baulänge zugelassen werden. Eine Längenbeschränkung ergibt sich aus der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche. Diese orientiert sich an der benachbarten Verkehrsfläche der B 64 sowie am östlich gelegenen Schützenpark.

### 5.3 Gestaltung

Durch die Platzierung der überbaubaren Grundstücksfläche benachbart zur Bundesstraße wird eine städtebauliche Raumkante bewirkt.

Besondere Gestaltungsvorgaben sollen mittels des Bebauungsplanes nicht erfolgen. Einzelheiten der Fassadengestaltung (z. B. Materialwahl ...) werden vertraglich zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt.

Um die grundsätzliche Außenwirksamkeit im Ortszufahrtbereich zu steuern, erfolgen jedoch konkretere Bauhöhen- und Geschossregelungen. So ist die Festsetzung einer Mindestgebäudehöhe von 7,50 m in zwei straßenseitigen Teilbereichen des Baufeldes notwendig, um die bisherige bauliche Betonung des Ortseingangsbereiches durch das bis zu 15 m hohe alte Bürgerhofgebäude ansatzweise aufrecht zu erhalten.

In Anpassung zu den Baukörpern der angrenzenden Einzelhandelseinrichtungen wird die Dachform als Flachdach festgesetzt.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt indirekt von der B 64 (August-Wessing-Damm) über die vorhandene Zufahrt (Flurstück Nr. 362) zum bestehenden Einkaufszentrum. Für diese Nutzung des benachbarten Grundstückes existiert ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, sodass die verkehrliche Erschließung gesichert ist. Damit ist auch eine kurzwegige Anbindung an das klassifizierte Straßennetz gewährleistet. Eine weitere Zuwegung besteht in nördlicher Richtung zum Münsterweg – dort existiert ein eingeschränktes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (für Lieferverkehre) sowie in westlicher Richtung vom Parkplatz.

Die Parkplätze innerhalb des Geltungsbereiches sowie im Bestand auf den unmittelbar benachbarten Flächen sollen allen Kunden der anliegenden gewerblichen Nutzungen wechselseitig zur Verfügung stehen, wofür im Plangebiet wie auch bereits im Nachbarbereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird.

Die direkte Zufahrt vom neu festgesetzten Sondergebietsgrundstück zur B 64 wird aus Verkehrssicherheitsgründen weiterhin untersagt. Auch eine Zufahrt zur benachbarten öffentlichen Grünfläche (Schützenpark) wird nicht vorgesehen, um die Aufenthaltsqualität des Parkes nicht einzuschränken. Durch die neue Grundstücksnutzung sind in gewissem Umfang zusätzliche Verkehre zu erwarten, die über den Verkehrsknotenpunkt August-Wessing-Damm verträglich abgewickelt werden sollen. Dazu wurde eine entsprechende Verkehrsuntersuchung<sup>3</sup> durchgeführt, die zu den Ergebnissen gelangte, dass für den Planungshorizont 2025 eine Führung des Verkehrs ohne Infrastrukturverbesserungsmaßnahmen nicht zu empfehlen ist. Durch den Bau z. B. einer separaten Linksabbiegespur sowie je mindestens drei Aufstellplätzen pro Spur ist ein Verkehrsfluss gegeben, der auch in der Spitzenstunde spätestens nach dem jeweils zweiten Umlauf des Signalprogramms ein Verlassen der Stellplatzanlage des Einkaufszentrums ermöglicht.

Weitere Verbesserungsmaßnahmen sind denkbar aber nicht zwingend erforderlich.

Eine Spuraufweitung könnte ggf. zu Lasten der Stellplatzflächen des Plangebungsbereiches vorgenommen werden.

Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine Bushaltestelle, sodass auch die Anbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet ist.

---

<sup>3</sup> Planungsbüro Hahm, K+K-Markt Neuerrichtung in Warendorf – Verkehrstechnische Untersuchung, Erläuterungsbericht 01/2012, Osnabrück, 19.01.2012

## 6.2 Technische Infrastruktur

Angesichts der hohen Versiegelung und der beengten Verhältnisse am Standort ist eine Versickerung der Niederschläge nicht möglich. Deshalb soll eine Ableitung über das vorhandene Leitungssystem erfolgen.

Das Schmutzwasser wird ebenfalls über das vorhandene Leitungsnetz entsorgt. Die zu erwartenden Abwassermengen werden sich gegenüber der bisherigen Nutzung eher reduzieren.

Die Trinkwasserversorgung ist gegeben und kann gleichzeitig als Löschwasser im Brandfall zur Verfügung gestellt werden.

## 7. Ökologie / Begrünung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf einer Fläche, die planungsrechtlich durch den ursprünglichen Bebauungsplan eindeutig bestimmt ist. Danach ist eine Grundstücksversiegelung von maximal 80 % (vgl. § 19 (4) BauNVO) zulässig. Von dem vorhandenen Baumbestand sind 11 hochstämmige Exemplare als „zu erhalten“ festgesetzt. Daneben besteht ein Pflanzgebot von einem großkronigen Laubbaum pro 12 Stellplätze – westlich des Gebäudes befinden sich entsprechend vier auf Basis dieser Festsetzung gepflanzter Exemplare.

Die neu beabsichtigte Nutzung erfordert eine intensive Inanspruchnahme des weit überwiegenden Grundstücksteiles. Neben den hochbaulichen Anlagen führen auch die Stellplatzanforderungen zu einer Versiegelung von max. 80 % der Flächen. Da sich die baulichen Anlagen gegenüber den bisherigen verschieben werden (um die Marktfunktionalität zu gewährleisten), sind von den bislang festgesetzten Bäumen vsl. nur wenige Exemplare im nördlichen Grundstücksteil zu erhalten. Im Zuge der Anlagenplanung sollten alle Möglichkeiten zum Erhalt der Bäume genutzt werden. Um zu einem gewissen Ausgleich auf der Fläche selbst zu gelangen, wird die Dichte der in der Stellplatzanlage zu pflanzenden Bäume gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan von 1 Baum pro 12 auf 1 Baum pro 8 Stellplätze erhöht. Bei ca. 70 Stellplätzen sind somit drei Bäume mehr zu pflanzen. Ansonsten sind die unversiegelten 20 % der Fläche gärtnerisch zu gestalten – dies wird teilweise in den Randbereichen zeichnerisch festgesetzt, um eine Eingrünung des Standortes nach außen zu fördern.

## 8. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine immissionsempfindlichen Nutzungen vorgesehen. Deshalb sind für das Vorhaben keine bauleitplanerischen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Durch den Betrieb der im Sondergebiet ermöglichten Anlagen sind Auswirkungen auf die nähere Umgebung zu erwarten, die sich teilweise von den bisherigen unterscheiden. Gegenüber der bisherigen Nutzung reduzieren sich schalltechnisch relevante Auswirkungen nach bisheriger Kenntnis weitgehend auf die Tageszeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, sodass sich mögliche Schallimmissionen nachts gegenüber der vorherigen (Diskothek) tendenziell reduzieren. Sollten doch „nächtliche“ Aktivitäten (z. B. Anlieferung von Waren vor 6.00 Uhr oder Ladenöffnung bis wenigstens 22.00 Uhr) seitens des Nutzers gewünscht werden, ist die Verträglichkeit im Rahmen der Anlagengenehmigung gesondert zu prüfen. Auch tagsüber ist eher von einer Schallreduzierung auszugehen, da die in der rechtskräftigen Baugenehmigung zulässigen 40 Stellplätze im nordöstlichen Grundstücksbereich nach der neuen Festsetzung der Stellplatzanlagen und der überbaubaren Grundstücksfläche dort nicht zu erwarten sind. Es wird zu einer Kombination mit der großflächig vorhandenen Stellplatzanlage des Zentrums kommen.

Eine rückwärtig vsl. erfolgende Warenandienung wird sich nach der gängigen Praxis auf wenige Anliefervorgänge in der Woche beschränken. So wird insgesamt keine Verschlechterung der Schallsituation für schutzbedürftige Nutzungen gegenüber der heutigen Situation gesehen.

## 9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass der Einsatz von Bodenordnungsinstrumenten entbehrlich ist.

## 10. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Warendorf enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.

## 11. Flächenbilanz

Die Fläche des Plangeltungsbereiches weist eine Größe von ca. 4.390 m<sup>2</sup> auf.

## 12. Erschließungskosten

In den städtischen Haushalt sind keine öffentlichen Erschließungskosten einzustellen.

## II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellung des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Verbesserung und Stabilisierung des Nahversorgungsangebotes mit Lebensmitteln an einem integrierten Standort und die Neunutzung einer Fläche, deren baulichen Anlagen vor einer Nutzungsaufgabe stehen.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 (4) BNatSchG in einer Kompensationsberechnung zu Eingriff und Ausgleichserfordernissen ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

#### 1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Geologie/Böden</b></li> </ul>	
Bundesboden- schutzgesetz incl. Bundesboden- schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen</li> <li>- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen</li> <li>- Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen.</li> </ul>
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzter Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer/ Grundwasser</b></li> </ul>	
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klima/ Lufthygiene</b></li> </ul>	
Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Landschafts- gesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Orts und Land- schaftsplanung</b></li> </ul>	
Bundesnatur- schutzgesetz / Landschafts- gesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.
Einzelhandels- erlass	Schutz der Stadtgestalt (Maßstäblichkeit)

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten/Lebensgemeinschaften</b></li> </ul>	
Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> <p>Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.</p>
Baugesetzbuch	<p>Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz)</li> <li>- Biologische Vielfalt</li> </ul>
Bundesartenschutzverordnung	<p>Schutz von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten</p>
FFH-RL	<p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen</p>
VogelSchRL	<p>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
<p><b>• Mensch/ Gesundheit</b></p>	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA-Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, der durch Verringerung des Lärms insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.
Geruchsim- missionsricht- linie/VDI- Richtlinien	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
<p><b>• Kultur/Sach- güter</b></p>	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakterischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.
Einzelhandels- erlass	Schutz der Stadtgestalt (Maßstäblichkeit)

Der Regionalplan hat nach dem Landschaftsgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes.

Der relevante Teil des Stadtgebietes ist gemäß des Entwurfes der Neuaufstellung des Regionalplanes des Regierungsbezirkes Münster Teilabschnitt Münsterland großflächig als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Die B 64 weist die Einstufung „Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ auf.

Der Bebauungsplanbereich befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Jedoch gelten die artenbezogenen Regelungen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie flächendeckend auch im Plangebiet.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden**

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

### **2.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellung des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**

#### **2.1.1 Geologie / Boden**

Die Stadt Warendorf liegt im Bereich des Ausgangsgesteins Holozän, mit groben fluviatilen Talsedimenten. Das Plangebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit des „Kernmünsterlandes“ mit der Untereinheit „Everswinkeler Hügel“ zuzuordnen.

Der Bodentyp ist vorwiegend Auenboden, teils Gley. Die Bodenarten bestehen aus Kies, Geröll, meist in Gemischen, oft lehmig. Die Böden sind mittelgründig, der Grundwasserspiegel meist stark schwankend.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW, Krefeld, wird der angetroffene Boden als nicht schutzwürdig eingestuft.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind auf der Fläche selbst nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten. Auch unmittelbar benachbart sind keine derartigen Belastungen bekannt.

Eingriffe in die oberen Bodenschichten liegen durch vorhandene bauliche Anlagen, Flächenversiegelung sowie die Führung von Ver-/Entsorgungsleitungen auf der gesamten Fläche vor.

## 2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Gewässer sind innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Die Grundwasserlinie verläuft im Plangebiet bei ca. 53 m. Daraus ergibt sich ein Grundwasserflurabstand von etwa 2 m. Aufgrund der nur minimal versickerungsfähigen Böden ist die lokale Grundwasserneubildungsrate als sehr gering einzustufen.

## 2.1.3 Klima / Luftthygiene

Aufgrund des teilweise vorhandenen Bewuchses des Plangeltungsbereiches können Frischluftbildungsfunktionen unterstellt werden. Gleichzeitig stellt die großflächig versiegelte Fläche einen typischen Bestand verdichtet bebauter Siedlungsgebiete dar. Die auf der Fläche befindlichen Bäume können die tendenziell trocken/warme Kleinsituation nur bedingt ausgleichen. Benachbarte Flächen haben teils positive (Parkanlage), teils negative (Baukörper/Stellplätze) Einflüsse auf den Plangeltungsbereich. Angesichts der geringen Geländeneigung wird ein bodennaher Luftaustausch vorwiegend durch örtlich wirksame Winde bewirkt.

Die Luftthygiene wird zumindest im Nahbereich der Bundesstraße zudem von den Verkehrsemissionen beeinflusst.

## 2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes besteht aus einem feuchten Eichen-Buchenwald. Der Mischwald mit meist vorherrschender Buche, Traubenweide und stellenweise Stieleiche hat einen umso höheren Buchenanteil, je trockener die Standorte. In der Strauchschicht finden wir Vogelbeere, Faulbaum und gebietsweise Stechpalme.

Der tatsächliche Vegetationsbestand besteht teilweise aus Straßenbegleitgrün mit jüngeren Einzelbäumen und Unterpflanzung, teilweise aus großkronigen Einzelbäumen sehr unterschiedlicher Art (Linde, Ahorn, Eiche, Buche, Roßkastanie).

Um exaktere Informationen zum Bestand gesetzlich geschützter Arten zu erhalten, wurde eine Potenzialanalyse<sup>4</sup> erstellt. Diese ergab ein Fledermausvorkommen im Nebengebäude sowie potenzielle Fledermausquartiere im Bereich der hochstämmigen Bäume.

---

<sup>4</sup> Starrach, Martin, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse „Alter Bürgerhof“ in Warendorf, Herford, November 2011

### | 2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist von der Bundesstraße aus durch den Gebäudebestand auf der Fläche selbst und angrenzend sowie durch großflächige Parkplatzanlagen geprägt. Die östlich benachbarte Parkanlage und die großkronigen Bäume innerhalb des Geltungsbereiches bewirken eine optische Harmonisierung und Auflockerung des Stadtraumes in diesem Bereich.

### | 2.1.6 Mensch / Gesundheit

Aus dem Kraftfahrzeugverkehr der Bundesstraße (B 64) resultieren Emissionen, die angesichts der Verkehrsmengen voraussichtlich zu erheblichen Störungen empfindsamer Nutzungen in deren nahem Umfeld führen. Weitere gleichartige Emissionen sind aus der westlich vorhandenen Stellplatznutzung zu erwarten. Die bisherige Nutzung als Versammlungsstätte, Diskothek etc. weist ebenfalls ein gewisses Störpotenzial auf. Diese Nutzungen werden allerdings auf Basis einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung betrieben.

### | 2.1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Ökologisch relevante Sachgüter sind mit Ausnahme des Großbaumbestandes, der der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Warendorf vom 23.05.2011 unterliegt, nicht vorhanden.

### | 2.1.8 Wechselwirkungen

Insbesondere die bestehenden verkehrlichen Anlagen beeinflussen die unterschiedlichen Umweltmedien in ihrem Nahbereich. Durch das breite Asphaltband der B 64 sowie die flächige Versiegelung der Stellplatzfläche ergeben sich u. a. Einflüsse auf Luftqualität und Mikroklima (z. B. Luftfeuchte, Temperatur, Stäube). Die hochbaulichen Anlagen verstärken diese Effekte. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild unterschieden werden.

Die baulich bedingten Auswirkungen sind dabei nur temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

### 2.2.1 Boden

Durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes tritt keine zusätzliche Versiegelung im Bereich der neuen Sondergebietsflächen ein. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der rechtlich zulässigen Grundfläche muss mit maximal 80 % Versiegelung gerechnet werden. Insgesamt ist von keiner zusätzlichen, rechtlichen Inanspruchnahme von Böden auszugehen. Die natürlichen Funktionen des Bodens sind in den versiegelten Bereichen weitgehend verloren. Ein Verlust des Oberbodens durch Verlagerung versiegelter Flächen kann dadurch reduziert werden, dass ein ortsnahes Verbringen der Aushubmassen erfolgt. Der belebte Teil der Böden kann dann umverlagert werden. Damit wird allerdings auch eine zumindest temporäre Störung der belebten Bodenschicht bewirkt.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Böden im Rahmen der innerstädtischen Flächennutzung vsl. unverändert bleiben oder aber im Rahmen zulässiger Baumaßnahmen in Anspruch genommen.

### 2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der starken zusätzlichen Versiegelung überwiegend abgeleitet. Nur ein kleiner Teil des Wassers kann in den unversiegelten Bereichen wieder der Versickerung zugeführt oder verdunstet werden. Störungen der Grundwasserneubildung sind durch die beabsichtigten Nutzungsänderungen nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der großflächigen Versiegelung nicht anzunehmen.

Bei einem Planungsverzicht bliebe die Situation beim Umweltaspekt Wasser vsl. unverändert.

### 2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen können allenfalls geringfügige lokale Veränderungen des lokalen Klimas entstehen. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen, die im Kontrast zu Freiflächen höhere Temperaturamplituden erzeugen, findet nicht statt. Doch ist von einem Verlust von Bäumen auszugehen. Dies wird die Frischluftproduktion im Geltungsbereich reduzieren und

gleichzeitig wegen einer entfallenden Verschattungswirkung doch eine tendenzielle Temperaturerhöhung ergeben. Die Luftfeuchtigkeit wird vsl. geringfügig sinken. Von einer erheblichen Veränderung der Lufthygiene ist jedoch angesichts der relativ geringen Fläche und den bereits bestehenden Vorbelastungen im weiteren Umfeld nicht auszugehen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bliebe ein für die kleinräumige Lufthygiene und den Klimaausgleich relevanter Baumbestand vsl. erhalten.

#### 2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch den Verlust des Baumbestandes als Lebensraum ergeben sich vsl. Auswirkungen für vorhandene Tier- und Pflanzenarten. Eine Potenzialanalyse<sup>5</sup> kommt für Fledermäuse zu folgenden Aussagen:

„Die nachgewiesenen Baumstrukturen sind als potenzielle Quartiere anzusehen“. „Für den Wegfall der Baumstrukturen sind für die Fledermausfauna Schutz- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.“

„Der Nachweis von einigen Kotpillen im Nebengebäude zeigt, dass dieses Gebäude zumindest zeitweise von Fledermäusen genutzt wird. Aufgrund der geringen Anzahl an gefundenen Kotpillen wird dieses Quartier jedoch mit geringer Bedeutung bewertet. Auch hier sind Schutz- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.“

Mit der Beeinträchtigung weiterer besonders geschützter oder gefährdeter Arten wird zunächst nicht gerechnet, da bislang kein derartiges Vorkommen bekannt ist und die Plangebietsfläche in einem stark anthropogen genutzten Umfeld liegt. Von kleinräumigen Verdrängungen der im Siedlungsschwerpunktbereich lebenden Arten muss jedoch ausgegangen werden. Gegebenenfalls sind auch kleinräumige Folgeverdrängungseffekte im nahen Umfeld zu erwarten. Mit erheblichen Auswirkungen wird jedoch nicht gerechnet.

Bei einem Planungsverzicht würde die durch den Baumbestand beeinflusste Situation voraussichtlich im Kern unverändert bleiben.

---

<sup>5</sup> Starrach, Martin, a. a. O.

### | 2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Durch die Baumaßnahmen sind allenfalls geringe Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die bislang bereits bebaute Fläche erhält eine Neubebauung, die im Maß der baulichen Nutzung dem Bestand entspricht.

Es ist eine randliche Bebauung vorgesehen, die den Straßenraum fasst. Die geplante Stellplatzanlage schließt an die westlich bereits bestehende an. Der Verlust der Bäume wird optisch nur in geringem Umfang wirksam, da der unmittelbar östlich anschließende größere Bestand in der Parkanlage erhalten bleibt.

Bei einem Planungsverzicht hätte auf Basis des bestehenden B-Planes eine bis zu 4-geschossige (Hotel)nutzung entstehen können, die ebenfalls zur Beseitigung von Bäumen und zu einem Verdecken der Blickbeziehung auf die verbleibenden Bäume geführt hätte.

### | 2.2.6 Mensch / Gesundheit

Potenzielle Gefahrenquellen für die menschliche Gesundheit könnten sich im Planbereich vorwiegend aus der benachbarten Verkehrsanlage der B 64 ergeben.

Da es sich bei der neuen baulichen Nutzung ausschließlich um einen Nahversorgungsstandort handeln soll, wird eine immissionsempfindliche Wohnnutzung nicht zugelassen.

Durch die zukünftige Nutzung der Baufläche werden Immissionen entstehen, die auf die unmittelbare Nachbarschaft wirken können. Empfindliche Nutzungen weisen jedoch einen deutlichen Abstand zum Plangeltungsbereich auf, sodass sich die beabsichtigte Neunutzung der Fläche in verträglicher Form realisieren lässt.

Bei einem Verzicht auf die Durchführung der Planung würde die bestehende Nutzung weiterhin fortgeführt werden können. Mögliche Störwirkungen durch Gastronomie und Diskothekbetrieb wären auch zukünftig denkbar.

## 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

### 2.3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Da es sich bei der Maßnahme um die Wiedernutzung eines bereits bebauten Bereiches handelt, können vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Straße, leitungsgebundene Versorgungsmedien) genutzt und diesbezügliche Eingriffe vermieden werden. Gleichzeitig kann eine zusätzliche Versiegelung vermieden werden.

Durch Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Stellplatzanlage können kleinklimatische Auswirkungen reduziert werden.

Eingriffe in das Stadtbild werden durch eine Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen begrenzt.

### 2.3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.13 ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Diese ökologische Prüfung erfasst und bewertet den rechtlich zulässigen Eingriff im gesamten Bereich des B-Planes und stellt diesem den zukünftig zulässigen Eingriffsumfang gegenüber. Die Bilanzierung ergibt, ob ein zusätzlicher Eingriffsumfang entsteht und wie dessen Kompensierung erfolgen kann.

#### 2.3.2.1 Bewertungsverfahren

Der Einzelhandel soll in diesem Siedlungsbereich erweitert werden. Dafür werden bereits baulich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt grundsätzlich nach dem im Kreis Warendorf praktizierten Kompensationsmodell. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauungspläne und des Flächenbedarfes für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert – Bestand)
2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert - Neuanlage)

3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können.

Bei der Berechnung des Eingriffs wird von einem 100 %igen Verlust der Eingriffsfläche ausgegangen. Dementsprechend wird die Kompensationsberechnung ebenfalls auf die Gesamtfläche bezogen, um ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereiteten Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Stellplatzbegrünung auf den Grundstücken umgesetzt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Siedlungsbereiches festgestellt.

### 2.3.2.2 Kompensationsberechnung

Grundlage der Eingriffsbewertung ist in diesem Fall die durch den bereits vorliegenden Bebauungsplan 2.07 bestehende rechtliche Situation. Danach ist eine Versiegelung der Flächen gemäß GRZ im Umfang von 0,55 möglich. Darüber hinaus ist allerdings auf Basis von § 19 (4) BauNVO eine bauliche Inanspruchnahme von maximal 80 % der Grundstücksfläche zulässig. Die verbleibenden 20 % der Fläche sind gemäß § 9 (1) BauO NRW grün zu gestalten und zu bepflanzen. Der B-Plan 2.07 qualifiziert diese Bepflanzung mit dem Gebot, einen großkronigen Laubbaum pro 12 Stellplätze zu pflanzen. Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches 11 Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Da mit dem vorliegenden B-Plan 2.13 der Grad der Versiegelung und die Qualität der unversiegelten Flächen nicht verändert wird, sind in diesem Fall allein die Bäume in Ausprägung und Wert zu bilanzieren. Eine weitergehende Anwendung des „Warendorfer Kompensationsmodells“ ist deshalb in diesem Fall entbehrlich. Der Kronentraufbereich der 11 zu erhaltenden Bäume weist einen durchschnittlichen Durchmesser von ca. 9 – 10 m auf. Daraus resultiert eine Fläche von ca.  $11 \times 78,5 \text{ m}^2 = 863,5 \text{ m}^2$ . Keiner dieser Bäume wird zukünftig als zu erhalten festgesetzt, sodass ein Eingriff in den planungsrechtlich gesicherten Baumbestand in einer Größe von ca.  $864 \text{ m}^2$  erfolgen kann.

Bei einer Neupflanzung von Bäumen mit einem Mindestumfang von 16 – 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) kann eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> je Baum als Ersatz angesetzt werden. Das heißt, es müssen 18 Bäume dieser Qualität neu gepflanzt werden. Im Bereich der Stellplätze wird bei der Pflanzung auf die Großkronigkeit verzichtet, da nicht an jedem Standort innerhalb der Stellplatzanlage eine ausreichend große Baumscheibe ermöglicht werden kann. Ein Ausgleich gegenüber der bisherigen Regelung erfolgt durch die Erhöhung der Baumanzahl (pro 8 Stellplätze anstatt pro 12 je ein Baum). Zudem werden weitere Pflanzgebote in den Randbereichen festgesetzt, die eine Eingrünung nach außen gewährleisten. Es verbleibt jedoch ein extern vorzunehmender Kompensationsumfang von 18 Bäumen der angegebenen Qualität.

Im Rahmen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Warendorf bezüglich der Kompensation des Eingriffs folgendes Konzept:

Sämtliche im Plangebiet voraussichtlich erhaltbaren Bäume, die sich in das Parkplatzkonzept einfügen, sowie die geplanten Parkplatz-Bäume werden lediglich nachrichtlich dargestellt und nicht festgesetzt. Die abgängigen Bäume werden nicht dargestellt. Die geplanten Parkplatzbäume müssen nicht großkronig (vgl. oben) sein und werden nicht bzw. nur bedingt zum Ausgleich hinzugezogen. Es werden wie berechnet 18 großkronige Laubbäume als externe Kompensation gepflanzt. Hiervon werden 6 Bäume im Schützenpark (Gemarkung Warendorf, Flur 13, Flurstücke 360 und 571, Eigentümer Stadt) östlich des Plangeltungsbereiches verortet. 12 weitere Bäume sollen auf einer städtischen Grünfläche zwischen Fischerstraße und Ems auf Flurstück 895 (Gemarkung Warendorf, Flur 11) angeordnet werden, und zwar in vier Gruppen à 3 Bäume. Hier sollen Stieleichen und/oder Eschen gewählt werden (s. Anhang). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 1a (3) BauGB anstelle von Bebauungsplanfestsetzungen hierfür eine vertragliche Vereinbarung mit dem Projektträger der Baumaßnahme nach § 11 BauGB vor Satzungsbeschluss getroffen wird.

Zwischenzeitlich wurden neben vier nicht unter Schutz stehenden Linden neun alte Laubbäume (Linde, Eiche, Buche, Rotdorn, Kastanie, Ahorn) innerhalb des Plangebietes gefällt. Hierfür erfolgte nach Zustimmung des zuständigen Fachausschusses der Stadt Warendorf eine Ausnahmegenehmigung von der städtischen Baumschutzsatzung sowie eine Befreiung von Festsetzungen des bis dato gültigen Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB. Die Fällarbeiten wurden von einem Forstunternehmen durchgeführt. Fledermausquartiere wurden hierbei nicht vorgefunden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind nach gutachterlicher Aussage<sup>6</sup> zusätzlich folgende Maßnahmen erforderlich:

„Um keine Vögel während der Abriss- und Fällarbeiten zu gefährden, ist der Abriss nach der Brutzeit im Herbst / Winter durchzuführen“.

„Als Ersatz für die wegfallenden relevanten Baumstrukturen sind im Umfeld frühzeitig Maßnahmen notwendig. Falls sämtliche Bäume gefällt werden sollen, sind 13 Ersatzquartiere zu schaffen“.

---

<sup>6</sup> Starrach, Martin, a. a. O.

„Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse das Nebengebäude auch zukünftig als Quartier nutzen (auch als Winterquartier). Somit ist eine Kontrolle des Nebengebäudes unmittelbar vor dem Abriss unerlässlich. Hierbei ist auch der Schornstein von innen soweit zu öffnen, dass eine Kontrolle ohne Gefährdung vorhandener Tiere möglich ist“.

## 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Im Rahmen der Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse<sup>7</sup> wurden drei in Frage kommende Flächen für Nahversorgungsstandorte untersucht. Danach ist „Unter Berücksichtigung des raumökonomischen Rahmens und der städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und einer wohnortnahen Grundversorgung [...] unter den untersuchten Varianten am ehesten eine Realisierung des in Variante 3 beschriebenen Planvorhaben [A. d. V.: Alter Bürgerhof] zu empfehlen.“

---

<sup>7</sup> Junker und Kruse, a. a. O.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Als Verfahren zur Bestimmung von Eingriff und Ausgleich wurde das Kompensationsmodell des Kreises Warendorf verwandt. Dieses Verfahren findet in der Stadt Warendorf bei der Bewertung von „Standardfällen“ grundsätzlich Anwendung und erwies sich auch in diesem Fall in einer vereinfachten Anwendungsform als geeignet.

Ökologische Gutachten für den Plangeltungsbereich zu speziellen Sachverhalten lagen mit Ausnahme der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse nicht vor. Ein diesbezügliches Erfordernis ist nicht erkennbar. Ein Gutachten zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Anbindung an die B 64 wurde mit Vorschlägen zur Verbesserung erstellt und kann Basis der Vereinbarung mit dem Straßenbaulastträger werden.

#### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit wird wie zuvor dargelegt ein Vorhaben mit geringen umweltrelevanten Auswirkungen ermöglicht. Erhebliche Auswirkungen nachhaltiger Art werden nicht erwartet. Die geringen Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu kompensieren. Eine Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes wird u.a. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgenommen. Auch nachträgliche Verstöße werden im Verdachtsfall geprüft und ordnungsbehördlich verfolgt.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird in Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde erfolgen und die Entwicklung der Maßnahmen in den Folgejahren beobachtet.

Eine Zusammenstellung der Überwachung möglicher Umweltauswirkungen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Umweltauswirkung	Überwachung durch	Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt
<b>Geologie / Böden</b> Versiegelung der Erdoberfläche durch Baumaßnahmen	Kreis Warendorf Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen / Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben / konkreter Hinweis
<b>Kultur / Sachgüter</b> Beeinträchtigung des Baumbestandes	Kreis Warendorf Baugenehmigungsbehörde	Prüfung des Erhaltes des festgesetzten Baumbestandes	jew. Einzelbauvorhaben / konkreter Hinweis
<b>Klima / Lufthygiene</b> Erwärmung/Entfeuchtung durch Stellplatzanlagen	Kreis Warendorf Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen (Stellplatzbegrünung)	jew. Einzelbauvorhaben / konkreter Hinweis
<b>Arten/Lebensgemeinschaften</b> keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
<b>Orts-/Landschaftsbild</b> Ortsbildbeeinflussung durch Höhe baulicher Anlagen	Kreis Warendorf Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen/Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben / konkrete Hinweise
<b>Mensch/Gesundheit</b> betriebliche Immissionen	Kreis Warendorf Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen / Prüfung der Emissionen durch Begutachtung	Einzelbauvorhaben / konkrete Hinweise

### 3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben entstehen vsl. nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf klimatische und artenbezogene Funktionen durch den Verlust bislang planungsrechtlich geschützter Einzelbäume.

Kleinklimatische Auswirkungen können allerdings durch Bepflanzungsmaßnahmen (in den Randbereichen der Stellplätze) reduziert werden. Gegebenenfalls erfolgende Artenverdrängungen können vsl. durch ein Ausweichen in Nachbarbereiche (Parkanlage) aufgefangen werden.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verbleibenden unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die innerhalb des Plangeltungsbereiches angesichts der intensiven Nutzung nicht ausgeglichen werden können, sollen, um das ökologische Gleichgewicht in der Stadt Warendorf nicht zu gefährden, extern zu 100 % ersetzt werden. Entsprechende Maßnahmen werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführt.

Aufgestellt:

Osnabrück, 16.03.2012

ergänzt: 14.06.2012

Ri/Sc-11151011-14

  
Planungsbüro Hahm GmbH

# ANHANG

„Warendorfer Sortimentsliste“ gemäß Ratsbeschluss vom 14.06.2007

**Zentrenrelevante Sortimentsgruppen**

Back- und Konditoreiwaren,  
 Metzgereiwaren,  
 Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, Reformwa-  
 ren etc.)  
 Getränke

Schnittblumen

Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und  
 Reinigungsmitteln)  
 Parfümerieartikel  
 Freiverkäufliche Apothekenwaren

Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel  
 Sortimentsbuchhandel  
 Zeitungen und Zeitschriften

Herren-, Damen- und Kinderbekleidung  
 Bekleidung allgemein (Lederbekleidung, Berufsbekleidung etc.)  
 Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,  
 Wäsche und Miederwaren, Bademoden,

Schuhe  
 Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme

Glas, Porzellan, Feinkeramik  
 Hausrat, Schneidwaren und Bestecke  
 Haushaltswaren  
 Geschenkartikel

Spielwaren  
 Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne  
 Musikinstrumente und Zubehör

Sportbekleidung und -schuhe  
 Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)

Wohn- und Einrichtungsbedarf  
 Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen  
 Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe  
 Haus-, Bett- und Tischwäsche

**Elektrohaushaltsgeräte**

Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte  
 Videokameras und Fotoartikel  
 Telefone und Zubehör  
 Bild- und Tonträger  
 Computer und Zubehör, Software

Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf  
 Hörgeräte  
 Optikartikel

Uhren, Schmuck

Babyartikel

**Nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen**

Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)  
 Antiquitäten  
 Gartenmöbel und Polsterauflagen  
 Bodenbeläge, Teppiche  
 Bettwaren / Matratzen

**Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse**

Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware)  
 Leuchten / Lampen

Fahrräder und Zubehör  
 Camping- und Outdoorartikel

Bauelemente, Baustoffe  
 Eisenwaren, Beschläge  
 Elektroinstallationsmaterial  
 Farben, Lacke  
 Fliesen

Holz  
 Gartenbedarf und Gartengeräte  
 Kamine und Kachelöfen

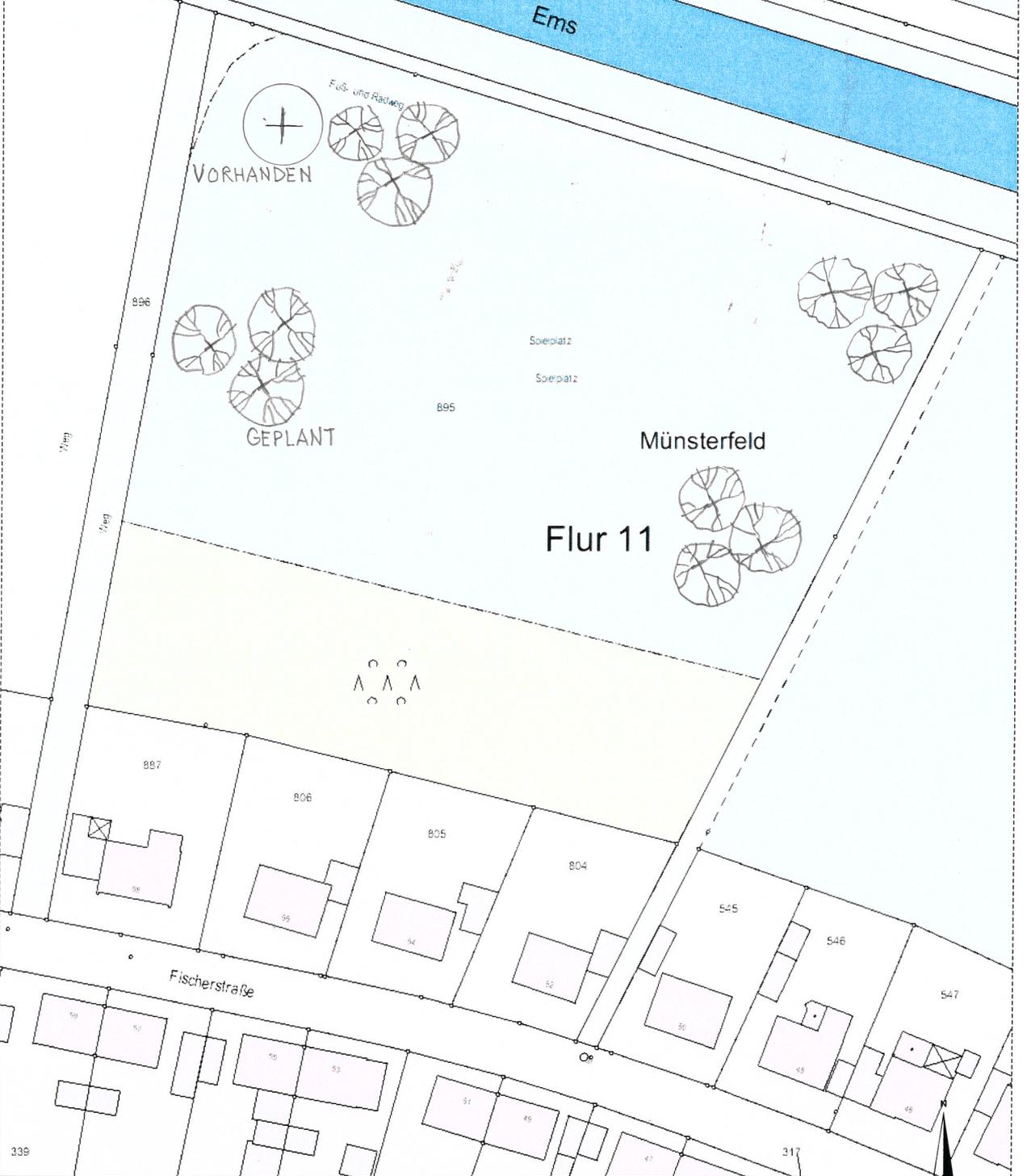
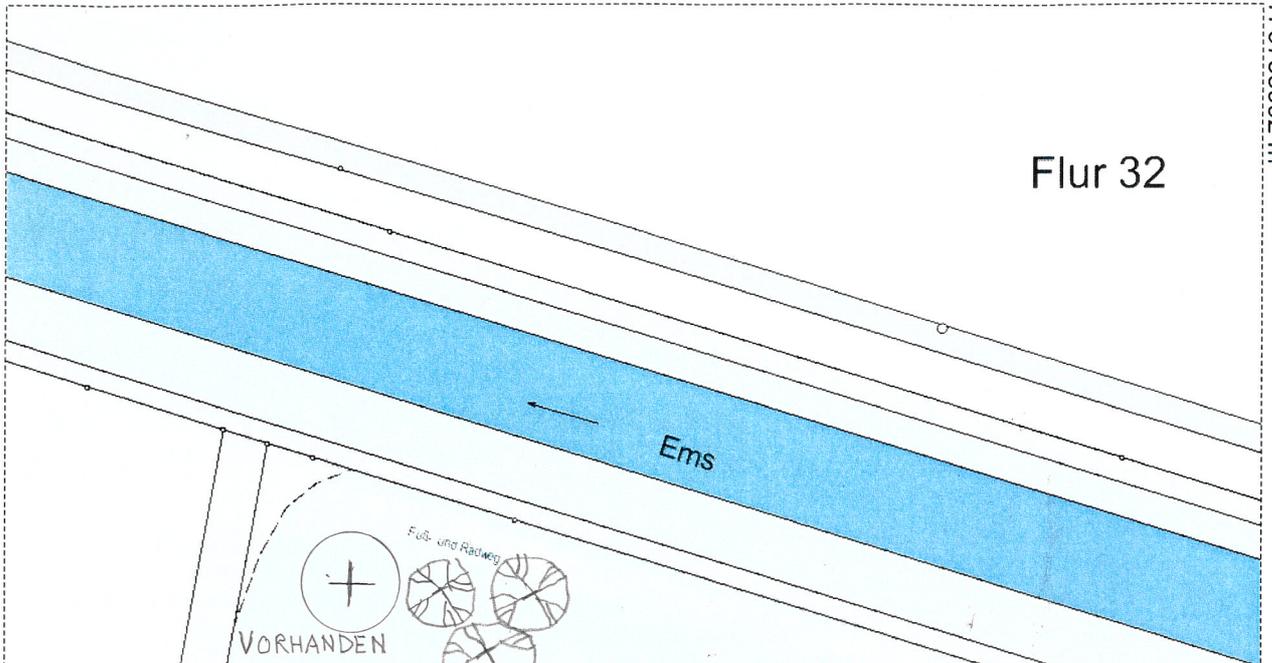
KFZ- und Motorradzubehör  
 Maschinen und Werkzeuge  
 Pflanzen und Sämereien  
 Rollläden und Markisen

Sanitärbedarf  
 Tapeten  
 Sonstige baumarktspezifische Waren

Sportgroßgeräte  
 Waffen, Angler- und Jagdbedarf  
 Zoologischer Bedarf

Erotikartikel

# Flur 32



**Pflanzung von 12 Stieleichen und / oder Eschen  
an der Ems in Höhe Fischerstrasse 52 bis 58**



Pflanzung von 6 Eichen im Warendorfer Schützenpark  
im Umfeld des Plangebietes Nr. 2.13

ohne Maßstab

